Raadsvergadering d.d. 13 juni 2024

Voorstelnummer 42-2024
Agendanummer 6
Zaaknummer Z20080923
Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en welstandscriteria Kwadijk 16, Kwadijk
Portefeuillehouder: Wethouder Kes

Aan de raad.

Voorstel

1. In te stemmen met de “Reactienota zienswijzen bestemmingsplan Kwadijk 16, Kwadijk”;
2. Het bestemmingsplan “Kwadijk 16” bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0385.bpKwadijk16-ow01 en de bijbehorende plantoelichting, regels en bijlagen gewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitsplan en de aanvullende welstandscriteria voor gebied Kwadijk 16 vast te stellen en de welstandscriteria als bijlage op te nemen in de gemeentelijke Welstandsnota;
4. Géén exploitatieplan, als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro, vast te stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
5. Burgemeester en wethouders of (een) door hen aan te wijzen ambten(a)ar(en) te machtigen tot het zo nodig voeren van verweer voor de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Kern van het voorstel, samenvatting

Het project Kwadijk 16 is een woningbouwproject van 11 grondgebonden koopwoningen. Op de locatie bevindt zich momenteel een grondverzetbedrijf dat gaat verhuizen. Om het plan planologisch mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Verder zijn in aanvulling op de Welstandsnota en in lijn met het beeldkwaliteitsplan voor dit project welstandscriteria opgesteld.

U wordt voorgesteld met het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de welstandscriteria vast te stellen. De ontwerpstukken hebben voor 6 weken ter inzage gelegen. Hier is één zienswijze op ontvangen. De zienswijze is beantwoord in de nota van zienswijze en heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan. De uitrit van het plangebied is zodanig aangepast dat de kans op inschijnende koplampen in de tegenover de uitrit gelegen woning beperkt wordt.

Het voorstel om geen exploitatieplan op te stellen heeft te maken de wettelijke plicht om als gemeente de kosten van de planprocedure op de ontwikkelaar te verhalen. Dat heeft de gemeente in 2023 gedaan via de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar is afgesloten. Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Beleidsdoelstelling / Maatschappelijk effect

De bestemmingsplanwijziging zorgt voor het planologisch mogelijk maken van het bouwplan waarmee 11 nieuwe woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit draagt bij aan de woningbouwbehoefte van gemeente Edam-Volendam en de regio.

Toelichting en argumenten

Bestemmingsplan

Initiatiefnemer wil, op de bedrijfslocatie van Jonk Infra in Kwadijk, 11 woningen rond een gezamenlijk erf realiseren. Aan het dorpslint komt een stolp met daarin 2 woningen en daarachter komen nog eens 9 (schuur)woningen. Het achterste deel van het perceel wordt hersteld als agrarisch landschap. Het vervangen van de bedrijvigheid voor woningen en agrarisch landschap zorgt voor een grote verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het geheel wordt passend gemaakt bij de omgeving doordat het de uitstraling van een boerenerf krijgt.

Het plan past niet binnen de huidige bedrijfsbestemming en wordt mogelijk gemaakt door een wijziging van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is beoordeeld op alle wettelijke en beleidsmatige onderdelen en voldoet daarmee aan het hoofdcriterium van de Wet ruimtelijke ordening dat sprake moet zijn van een ‘goede ruimtelijke ordening’. In het kader van wettelijk vooroverleg (artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening) is het concept bestemmingsplan besproken met de relevante andere bestuursorganen: de Omgevingsdienst, de provincie Noord-Holland, de Veiligheidsregio en het Hoogheemraadschap. Hun adviezen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Gedetailleerde informatie over de toetsing van het bestemmingsplan, leest u in de ‘Toelichting op het bestemmingsplan’.

Ontheffing provincie

Deze bestemmingsplanwijziging kon alleen als wij voor de vaststelling van het bestemmingsplan een ontheffing van de provincie hebben. De ontwikkeling past namelijk niet in de regels van de provinciale Omgevingsverordening NH2020 omdat de locatie valt binnen de werkingsgebieden Bijzonder Provinciaal Landschap en MRA Landelijk gebied. Die combinatie maakt woningbouw bij Kwadijk 16 onmogelijk. De provincie geeft echter aan dat met het stoppen van de bedrijfsactiviteiten het woon-en leefklimaat op de projectlocatie zal verbeteren. Op 17 april 2024 heeft de Provincie Noord-Holland dan ook een ontheffing gegeven voor deze ontwikkeling. De volledige ontheffing is na te lezen in bijlage 9.

Beelkwaliteitsplan en welstandscriteria

De welstandscriteria met betrekking tot het uiterlijk van de woningen en de locatie, zijn gebaseerd op het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen. Het beeldkwaliteitsplan is tezamen met de welstandscriteria voorgelegd aan de Welstands- en Monumentencommissie Edam-Volendam en na het verwerken van een aantal opmerkingen heeft de commissie op 13 november 2023 een positief advies over beide documenten gegeven. De welstandscriteria worden onderdeel van onze Welstandsnota.

Kanttekeningen en alternatieven

De realisatie van de nieuwe woningen, past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Een alternatieve planologische procedure had gekund middels een uitgebreide procedure omgevingsvergunning. De voorkeur gaat uit naar een nieuw bestemmingsplan, gezien het bouwvlak wijzigt qua locatie en sprake is van een herbestemming. Door een nieuw bestemmingsplan wordt de mogelijkheid om ter plekke de bedrijfsactiviteiten uit te oefenen beëindigd. Hierdoor zijn de toekomstige bouw- en gebruiksmogelijkheden direct geregeld.

Financiële middelen en effecten begroting

De (o.a. financiële) afspraken over de bestemmingsplanwijziging en de uitvoering van het bouwplan zijn in juni 2020 juridisch vastgelegd in een anterieure overeenkomst. De anterieure overeenkomst zorgt

voor dekking van de gemeentelijke plankosten en legt het risico van planschade bij de initiatiefnemer neer.

Uitvoering en vervolgproces
Indien de raad tot vaststelling besluit, volgt na vaststelling de bekendmaking van het vaststellingsbesluit. De indiener van de zienswijzen wordt telefonisch en via de mail geïnformeerd omtrent het genomen besluit. Het besluit wordt verder bekendgemaakt op de gebruikelijke wettelijke voorgeschreven wijze, onder meer door plaatsing in een (of meer) plaatselijke nieuwsbladen, de gemeentelijke website, het gemeenteblad en op www.ruimtelijkeplannen.nl. Vervolgens gaat de termijn van 6 weken lopen om beroep in te stellen tegen het plan bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het besluit van de gemeenteraad en daarmee het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn. Indien binnen deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de voorzitter is ingediend, treedt het besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Participatie en communicatie
Initiatiefnemer is op 18 mei 2022 in een informatieavond voor omwonenden in gesprek gegaan over beoogde woningbouwontwikkeling. Het participatieverslag is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan. Naar aanleiding van zorg over de locatie van de uitrit, die voor inschijnende koplampen in de tegenoverliggende woning zou zorgen, is de uitrit in het plan verbreed. Het aandachtspunt voor gewenste uniformiteit in erfafscheidingen is meegenomen in het beeldkwaliteitsplan, waarin groene hagen en erfafscheidingen het uitgangspunt zijn.

Op 8 februari 2024 heeft er een gesprek plaatsgevonden met de behandelde ambtenaren waarin de planlocatie gezamenlijk werd bezocht met de indiener van de zienswijze. De zienswijze ging over de zorg van inschijnende koplampen in de tegenover het plangebied liggende woning. Tijdens dit gesprek hebben de ambtenaren verduidelijkt hoe de huidige situatie zal veranderen als gevolg van het plan en heeft de indiener zijn/haar zorgen geuit over het plan. Op basis van dit gesprek is de zienswijze verder verduidelijkt en waar nodig aangevuld. De zienswijze heeft vervolgens geleid tot een herinrichting van de ontsluiting. Deze herinrichting leidt tot een verbetering van de boogstraal van het kruispunt. De reactie op de zienswijze is tevens uitvoerig beschreven in bijlage 10 “Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kwadijk 16, Kwadijk”.

Rapportage en evaluatie
E.e.a. is overeenkomst de woningbouwopgave van gemeente Edam-Volendam.

Achterliggende documenten en eerder genomen besluiten
1. Toelichting met bijlagen bestemmingsplan Kwadijk 16, Kwadijk (beeldkwaliteitsplan in bijlage)
2. Regels bestemmingsplan Kwadijk 16, Kwadijk
3. Verbeelding bestemmingsplan Kwadijk 16, Kwadijk
4. Welstandscriteria Herontwikkeling Kwadijk 16
5. Welstandsadvies 13 november 2023
6. Gebiedsgerichte Welstandscriteria Gebied F2 Landelijk Gebied Zeevang (bestaand)
7. Gebiedsgerichte Welstandscriteria Gebied M3 Landelijk Lint Kwadijk (bestaand)
8. Welstandsnota 2017 Hoofdstuk 7 (Her)ontwikkelingen
9. Goedkeuring ontheffing provincie Noord-Holland 17 april 2024

10. Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kwadijk 16, Kwadijk

Edam-Volendam, d.d. 7 mei 2024

Het college van burgemeester en wethouders van Edam-Volendam,

de secretaris,	de burgemeester,
H. van der Woude	L.J. Sievers.